

"La fiscalité immobilière devrait encore s'alourdir"



Eric Pichet, professeur et expert en gestion du patrimoine

Eric Pichet est professeur d'économie, associé du cabinet indépendant de gestion de patrimoine bordelais Prométhée Conseil, dirigeant de l'IMPI (Institut de Management du patrimoine et de l'Immobilier) et du 3^{ème} cycle (Mastère Spécialisé) en gestion patrimoniale et immobilière de BEM (Bordeaux Management School). Le spécialiste répond aux questions de LaVieImmo.com sur la fiscalité du patrimoine.

(LaVieImmo.com) - **Les contribuables commencent à recevoir leur déclaration de revenus 2010. En cette période de réforme de la fiscalité, l'imposition des revenus est-elle changée ?**

Eric Pichet : Dans le domaine de l'impôt sur les revenus, il n'y a pas de modifications importantes en 2011 pour leurs revenus de 2010). Toutefois, la chasse aux niches fiscales, comme les dispositifs d'incitation à l'investissement locatif ou encore les travaux d'entretien, se poursuit en s'amplifiant cette année. En outre, le plafonnement des niches fiscales, à 20 000 euros et 8% du revenu imposable pour les revenus 2010, baisse, et va encore baisser durant les prochaines années. C'est un mouvement qui s'inscrit dans la continuité, dans la mesure où l'Etat doit trouver des recettes, et rapidement.

Revenons sur la réforme de la fiscalité du patrimoine. Nicolas Sarkozy et la majorité ont annoncé, après de nombreuses tergiversations, un allègement de l'ISF couplé à la suppression du bouclier fiscal. Une mesure vivement critiquée, à gauche comme à droite...

Eric Pichet : C'est une décision étrange et qui plus est peu populaire, dans la mesure où les particuliers voient échapper des contribuables de cet impôt, qui ne concerne que 1 % d'entre eux. Le fait de toucher à cet impôt a provoqué une levée de boucliers au sein de la majorité. Car la dernière fois que la droite avait modifié l'impôt sur la fortune, c'était en 1986 sous le gouvernement Chirac ; ce qui aurait contribué à son échec à la présidentielle de 1988. Cela dit, une telle réforme peut sembler logique. La loi TEPA de 2007 avait déjà abaissé le bouclier fiscal, passant de 70 % à 50 %. Les députés plébiscitant la suppression du bouclier fiscal, le président de la République - qui souhaitait la suppression de l'ISF comme du bouclier -, a fini par accepter de revenir sur cette mesure-phare du début de sa mandature. *In fine*, ce sont quelque 300 000 assujettis qui échappent à l'impôt avec le relèvement de la première tranche du barème à 1,3 million d'euros. M. Sarkozy satisfait ainsi une - petite - partie de son électorat, qui s'était retrouvée assujettie par le seul effet de la « marée immobilière ».

Justement, les propriétaires de biens immobiliers ne risquent-ils pas de faire les frais d'une fiscalité accrue à l'avenir ?

Eric Pichet : Dans le but de trouver de nouvelles recettes, l'immobilier est en effet un terrain favorable. Le gouvernement a décidé de ne pas trop étouffer les propriétaires avec la réforme, dans la mesure où ils représentent 56 % de la population en France. La piste de la taxation de la résidence principale ne semble pas pour le moment être retenue. Mais dans les années à venir, il est probable que nous assisterons à un alourdissement de la fiscalité immobilière, et cela se manifestera vraisemblablement par une hausse de la taxation des revenus fonciers.

La taxation des plus-values immobilières a été revue à la hausse en début d'année. Les propriétaires peuvent-ils s'attendre à un peu de stabilité sur ce point ?

Eric Pichet : Je ne crois pas. Là encore, la hausse me semble prévisible. Une taxation des biens exonérés de plus-values au titre des prélèvements sociaux, qui se montent à 12,3 %, était évoquée lors de l'élaboration de la loi de finances pour 2011. Bien que n'ayant pas été retenue, cette idée pourrait très vite revenir sur la table et peut-être même dès la loi de finances rectificative pour 2011, qui inscrira dans le marbre l'allègement de l'ISF... Un alourdissement de l'imposition des plus-values immobilières n'est donc pas à exclure, et pourrait même bien être applicable en cours d'année 2011.

Quels pans de la fiscalité du patrimoine restent en chantier ?

Eric Pichet : Les droits de succession ont été augmentés pour les grosses successions, parallèlement à l'allègement de l'ISF. Pour le moment, une taxation plus forte des portefeuilles d'assurance-vie est écartée par le gouvernement. La piste était évoquée, mais là encore Nicolas Sarkozy a préféré reporter la chose *sine die*, en laissant l'initiative aux députés. Ce qui est intéressant dans l'ensemble de ces nouvelles dispositions, c'est qu'elles semblent aller dans un sens électoraliste ; et pas dans l'objectif d'un retour des expatriés fiscaux. On est aux antipodes du message politique du président en 2007...